

修武县人民政府 关于化解国有建设用地上不动产登记 相关问题的意见

修政〔2019〕3号

各乡（镇）政府、县政府各部门：

为解决历史遗留问题，妥善处理我县国有建设用地上不动产登记工作中遇到的难题，进一步维护群众合法权益，化解社会矛盾，根据《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）、《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）等法律法规，结合我县实际，就国有建设用地上不动产登记工作中的相关问题提出如下意见：

一、基本原则

（一）尊重历史，实事求是。处理不动产登记遗留问题，应坚持尊重历史、实事求是，从维护群众合法权益的角度出发积极寻求妥善的处理办法，切实把人民群众的利益放在首位，化解社会矛盾，推进社会和谐稳定。

（二）依法依规，提高效率。各职能部门在处理遗留问题时，要密切配合，简化办事程序，提高工作效率。

（三）先期办理，证缴分离。实行“证缴分离”原则。开发建设单位欠缴规费和土地出让价款、越界超占国有建设用地的，有关单位要督促其限期补办相关手续和缴清相关规费；在保留追缴

权和处理权的同时，不影响持有《房屋所有权证》的购房者对房屋交易和抵押等不动产登记手续的办理。

（四）先易后难，逐个解决。处理不动产登记遗留问题，应当把握主次矛盾，根据资料完善情况，分类逐步推进，谨防问题堆积。

二、适用范围

本意见仅适用于在印发之日前我县国有建设用地上，产权不完整或因土地、规划、建设等手续不全，无法办理不动产登记的遗留问题；大型商场、娱乐用房、临街门面房、工业企业用房和已被列入征收范围的房屋等不属于本次解决范围。

三、不动产登记遗留问题的解决方法

（一）申请主体处理意见

1. 原开发建设单位存在的，由原开发建设单位提出申请。
2. 原开发建设单位不存在的，按以下方式申请：

（1）原房地产开发企业已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，确实无法确定申请主体的，由辖区政府组织业主委员会或小区一半以上业主共同申请；

（2）政府机关、事业单位、国有企业自行开发建设或利用自有土地与其他单位联建的，由原单位申请；原单位不存在的，由承继单位或主管单位申请；

（3）由两个或两个以上单位合作开发建设的房地产，合作一方或者多方已被吊销营业执照或者已注销且无承继单位的，可以由剩余方申请；

（4）无法确定申请主体的，由房地产项目所在乡镇、街道办事处提出申请；

（5）个人在国有建设用地上自建的房屋，由本人直接提出申请（提供原用地批准文件、清理隐形市场的票据或原项目用地单位的证明材料）。

（二）关于房屋已登记、土地未登记问题的处理意见

申请人已取得房屋所有权证的，无土地登记信息的住宅小区、家属院和直管公房，按以下方式处理：

1. 申请人能提供或者不动产登记机构能查询到土地权属来源文件的，按照权属来源文件批准的内容进行登记，不动产登记机构进行权籍调查并公告，公告无异议的，按照权籍调查的结果和权属来源文件批准的内容进行登记。权属来源文件没有载明批准用途的，申请人提供有规划手续的，按规划用途进行登记；申请人未能提供规划手续的，按住宅进行登记。权属来源文件载明为出让土地，但没有签订土地出让合同和未能提供土地出让价款缴纳凭证的，一律按国有划拨用地登记。

2. 申请人无法提供，且不动产登记机构经查询无土地权属来源文件的，由不动产登记机构进行权籍调查并公告，公告无异议的，按国有划拨建设用地登记。申请人提供有规划手续的，按规划用途进行登记；申请人未能提供规划手续的，按住宅进行登记。

上述权籍调查结果由不动产登记机构在修武县人民政府网站、不动产所在地、不动产登记大厅进行公告，公告期为 15 个

工作日。公告期间有异议的，应在异议事项解决后再办理土地信息登记。

针对以上情况，相关土地手续未登记前，不影响其已办理房屋交易和不动产登记事项。

（三）关于土地已登记，房屋未登记问题的处置意见

对于土地登记手续已办理，房屋登记手续未办理的，首次登记时，个人提供建设工程符合规划（个人对建房情况进行说明，自然资源部门认可）及房屋已经竣工的材料（个人出具房屋竣工工具结书）后办理不动产权证书。

（四）关于房屋、土地登记信息不一致的处置意见

1. 对于房地权利主体不一致土地的处置意见

对于已分别办理土地、房屋登记手续，房屋发生转让并由买卖双方当事人按规定申请办理了转移登记，但未及时申请办理土地转移登记，造成房地权利人不一致，现房地权利人申请自愿达成一致的，不动产登记机构办理变更登记；若存在找不到原土地权利人、未见土地使用证原件等现象，由不动产登记机构在修武县人民政府网站、不动产所在地、不动产登记大厅发布土地证注销公告。经公告无异议，不动产登记机构办理变更登记。

2. 对于房地用途不一致房屋的处置意见

不动产统一登记前，房屋所有权证书和土地使用权证书记载的房屋规划用途和土地用途不一致，当事人申请转移登记（或换发不动产权证书）时：当事人提供有规划手续的，根据河南省国土资源厅《关于做好当前不动产登记工作的指导意见》（豫国土

资规〔2016〕11号）文件规定，不动产登记机构按照原证书记载的用途登记，不动产权证书用途栏的记载形式为“土地用途/房屋规划用途”；当事人未能提供规划手续的，不动产权证书用途栏中的房屋规划用途应和土地用途保持一致。

（五）对于跨宗越界房屋的处置意见

1. 对建筑物超出原宗地界址或跨宗建设且取得房屋所有权证的，在申请办理不动产登记时，土地界址按批复面积为准，房屋按实际范围确定用地界址，并在不动产登记簿上如实记载相关情况。自然资源、住建相关部门查明超出界址原因，存在违法用地行为的，要依法处理。在处理期间，按照“证缴分离”原则，可先予办理购房者的不动产登记手续。但在土地出让价款未缴清之前，不予办理开发建设单位自有部分不动产抵押登记或者转移登记手续。

2. 《商品房买卖合同》已明确楼房归属宗地信息的，按合同约定落宗，土地使用年限按合同约定所落宗地使用年限确定。无法提供《商品房买卖合同》或提供的《商品房买卖合同》中宗地信息为多宗土地的，经现场测绘楼幢界址，按房屋主体面积所在宗地多的落宗，土地使用年限按房屋主体所在宗地使用年限确定。

（六）对宗地面积分摊的处置意见

开发建设单位未办理国有建设用地使用权分摊手续，购房人已取得房屋所有权证的，按照以下情形区别对待：

1. 不动产登记机构通知开发建设单位，提供土地产权证书，

为业主办理土地分摊。

2. 开发建设单位不主动申请或拒不配合分摊的，列入失信名单，经权籍调查确认宗地面积，经公示无异议，不动产登记机构可直接注销土地证书，并为业主办理土地分摊。

3. 开发建设单位不存在的，经权籍调查确认宗地面积，并经公示无异议，不动产登记机构可直接注销土地证书，为业主办理土地分摊。

（七）关于房屋越界建设问题的处理意见

对建筑物超出宗地界址进行跨宗建设，且权利人已取得房屋所有权证书或已经按规划建设，不动产登记机构应受理不动产登记申请，并按照以下四种情形分别办理：

1. 越界土地为同一权利人的

（1）土地用途一致，所建房屋属于同一规划建设，由不动产登记机构现场测绘楼幢界址，按房屋主体所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋主体所在宗地确定，标注超出范围。

（2）土地用途不一致，但主导用地性质相同，且主导所建房屋属于同一规划建设的，按经规划核实核验所在宗地落宗，土地使用年限和用途按房屋规划所在宗地确定，标注超出范围。

2. 越界土地属不同权利人的

（1）越界土地未经登记且无权属纠纷，越界面积不超过该幢楼所占基地面积 5%的，可直接办理土地分摊。对于越界面积超过该幢楼所占基地面积 5%的，按照未供即用处理完毕后再行办理。

(2) 越界土地已经登记的，占压双方需同时申请，被占压土地权利人出具知悉权利被侵占并同意维持现状的说明，可直接办理土地分摊，按房屋未越界部分所辖地落宗，登记簿和证书附记栏同时注明情况，宗地图标注清楚。若占压的土地证被注销且无承继单位的，由越界房屋权利人申请公告，公告期不少于 15 个工作日，期满无异议的，按房屋未越界部分所辖区落宗。

(八) 关于划拨国有建设用地上房产相关问题的处置意见

1. 对于划拨国有建设用地上房产首次登记的处置意见

(1) 不动产权利人申请不动产首次登记的，不动产登记机构审查登记资料齐全的按照国有划拨建设用地办理划拨性质的不动产权证书，申请人自愿缴纳土地出让价款的，可办理出让性质的不动产权证书。

(2) 对购买单位集资建造的房屋，该幢楼部分已办理过房产证，还有一部分未办理的，可持购房收据、购房协议或相关证明、相关税费等资料按照国有划拨建设用地办理划拨性质的不动产权证书。申请人自愿缴纳土地出让价款的，可办理出让性质的不动产权证书，不再办理国有土地使用权及房屋所有权首次登记。

2. 对于划拨国有建设用地上房产转移登记的处置意见

(1) 申请人申请不动产转移登记的，申请人缴纳土地出让价款和相关税费后，办理出让性质的不动产权证书。该宗地不再履行报批程序，不再单独办理土地使用权审批出让手续，补缴土地出让价款时按下列标准执行：

城区个人独院住宅交易缴纳土地出让价款标准为：土地面积×220 元/平方米，土地面积以实际测绘面积为准。城区住宅楼住户缴纳土地出让价款标准为：建筑面积×100 元/平方米。

七贤镇个人独院住宅交易缴纳土地出让价款标准为：土地面积×90 元/平方米，土地面积以实际测绘面积为准。七贤镇住宅楼住户缴纳土地出让价款标准为：建筑面积×50 元/平方米。

申请人于 2020 年 12 月 31 日（含 12 月 31 日）前缴纳的，按上述标准执行。2020 年 12 月 31 日后缴纳的，按照更新后的基准地价乘以土地面积（或分摊土地面积）缴纳。具体标准以县政府公布的为准。

国有划拨土地上的房屋申请办理土地出让的，原房屋所有者缴纳土地出让价款并签收《国有土地使用权出让价款缴纳通知单》，即视为认定了该宗地的《国有土地使用权出让合同》。注明其权利义务的《通知单》即作为原房屋所有者取得出让土地使用权的权源文件。

上述土地使用年限起始期为该宗地内该幢建筑物建成年份的元月 1 日起计算，其土地性质变更为出让。

3. 对于划拨国有建设用地上房产抵押登记的处置意见

划拨国有土地使用权未经批准不得单独抵押，但权利人以依法取得的建（构）筑物进行抵押的，划拨土地使用权可与建（构）筑物一并抵押。不动产登记机构在办理不动产抵押登记时可依据《城市房地产管理法》第 51 条之规定，在不动产登记证明附记栏注记：“该不动产的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖

该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿”。

（九）关于土地登记手续已办理为出让土地，但土地出让价款未足额缴纳的处理意见

对于土地登记手续已办理为出让土地，但土地出让价款未足额缴纳的，按照（应缴纳的土地面积－已缴纳的土地面积）×220元/平方米进行补缴。《修武县行政机关、企事业单位及城区个人住宅用地登记发证工作方案》（修政文〔2005〕21号文件）同时作废。

备注：已缴纳的土地面积=已缴纳的出让价款金额÷10元/平方米。

（十）关于自建房屋面积不一致问题的处理意见

1. 对于已分别办理土地、房屋登记手续的自建房屋，因扩建、改建后造成与原房屋登记面积不一致的，由申请人提供建设工程符合规划（个人对建房情况进行说明，自然资源部门认可）及房屋已经竣工的材料（个人出具房屋竣工具结书）后办理不动产权证书。

2. 对于已分别办理土地、房屋登记手续的自建房屋，未扩建、改建，但在权籍调查中与实际不符的，在不动产登记时，按权籍调查的实测面积办理不动产权证书。

（十一）关于个人自建房出具规划证明的处置意见

在办理个人自建房出具规划证明时，自然资源部门不再收取有关罚款、基金和规费。

（十二）关于划拨土地上开发建设项目不动产首次登记中规划许可遗留问题的处置意见

2011年8月13日前开工的无规划许可的开发建设项目，申请人不再提供建设工程符合规划的证明材料，只需提供有资质的房屋安全质量鉴定机构出具的房屋质量安全鉴定报告的“认可证明”，不动产登记机构可以办理不动产登记手续。

（十三）关于不动产首次登记中工程竣工验收遗留问题的处置意见

2009年10月19日《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》（住建部令2号）实施前投入使用的房屋，未进行质量验收备案的，原房屋开发企业或建设单位须委托有资质的房屋安全质量鉴定机构对房屋质量安全进行鉴定，出具房屋质量安全鉴定报告，由县住房城乡建设局出具“认可证明”后，方可凭相关资料申请办理不动产登记手续。原房屋开发企业或建设单位不存在的，由权利申请人委托上述机构进行鉴定。房屋安全质量鉴定机构对出具的房屋质量安全鉴定报告负责，并承担相应的法律责任。

2009年10月19日后投入使用，但没有组织竣工验收的可按下列其一执行：1. 建设单位或申请人可委托有资质的房屋安全质量鉴定机构对房屋质量安全进行鉴定，出具房屋质量安全鉴定报告，由县住房城乡建设局出具“认可证明”；2. 由建设单位组织施工、设计、监理等单位进行竣工验收形成验收报告且在住建部门进行备案。

四、组织领导及相关要求

（一）成立小组，确保成效。成立修武县化解不动产登记历史遗留问题工作领导小组，由县长任组长，主管自然资源的副县长任副组长，县司法局、财政局、自然资源局、住房城乡建设局、房管中心、税务局等部门领导为领导小组成员。领导小组下设办公室，自然资源局局长兼办公室主任，负责全县国有建设用地上不动产登记历史遗留问题的组织和实施工作。各成员单位要按照“谁主管、谁负责”的原则，履行职责，齐抓共管，把此项工作抓紧、抓实、抓出成效。

（二）明确职责，合力推进。各成员单位要切实履行本部门职责，认真落实领导小组明确的工作任务，相互支持，密切配合，形成合力，充分发挥协同一致的作用。在工作中，不动产登记机构将存在的问题以书面形式上报领导小组办公室，领导小组办公室要及时向各成员单位反馈问题情况，各成员单位要严格履行工作职责。对不履行或者不正确履行职责，影响工作进展，损害行政相对人合法权益的，追究相关责任。

（三）尊重历史，提高认识。认真解决处理国有建设用地上不动产登记相关问题，是构建和谐社会、维护社会稳定、为民办实事的重要举措。各部门务必站在讲政治、顾大局、维稳定的高度，切实采取措施，抓好处理工作。

（四）加强监管，维护稳定。对不属于本次处理范围的房地产项目，各部门应严格把关，不得擅自“搭车”，违规办理。对违反有关法律、法规开发建设房地产，激发群众上访或者煽动业主

上访的企业或个人，依法予以严肃查处，并将违法违规企业有关情况纳入诚信档案向社会公布。在处理相关问题过程中，如产生法律纠纷，可通过司法途径予以解决。

本意见自发布之日起生效，若与上级部门新出台的相关规定不一致的，执行上级部门出台的相关规定。

2019 年 4 月 12 日